

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקר)

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

מידע כספי נפרד:

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח והפסד

6

נתונים על הרווח הכולל

7

נתונים על תזרימי המזומנים

8

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד  
בעלי המניות של  
**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
יהוד

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

## תיקוף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

## מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
797,069	748,006	804,204
423,016	411,567	433,004
2,189,017	1,785,131	2,096,400
2,962,161	2,702,894	3,378,387
41,327	22,542	55,858
74	47	1,941
<b>6,412,664</b>	<b>5,670,187</b>	<b>6,769,794</b>
1,138	2,197	1,658
28,380	19,944	32,333
597	17,013	22,466
78,851	45,897	78,347
181,268	89,450	79,742
290,234	174,501	214,546
<b>6,702,898</b>	<b>5,844,688</b>	<b>6,984,340</b>

**נכסים**

**נכסים שאינם שוטפים**

נדליין להשקעה  
 נדליין להשקעה בהקמה  
 השקעות בחברות מוחזקות  
 הלוואות לחברות מוחזקות  
 הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך  
 רכוש קבוע ורכוש אחר  
**סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

**נכסים שוטפים**

לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 חברות קשורות  
 השקעות לזמן קצר  
 מזומנים ושווי מזומנים  
**סה"כ נכסים שוטפים**  
**סה"כ נכסים**

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,388	56,388	56,388
1,881,110	1,881,110	1,881,110
(668,236)	(641,911)	(876,064)
<u>2,151,485</u>	<u>1,836,035</u>	<u>2,176,961</u>
3,420,747	3,131,622	3,238,395
1,985,197	1,716,697	2,388,940
152,144	146,635	179,185
3,635	3,594	12,713
624	393	624
<u>2,141,600</u>	<u>1,867,319</u>	<u>2,581,462</u>
470,003	216,911	471,874
137,961	211,047	162,516
291,477	271,570	268,239
197,669	90,581	198,519
43,441	55,638	63,335
<u>1,140,551</u>	<u>845,747</u>	<u>1,164,483</u>
<u>6,702,898</u>	<u>5,844,688</u>	<u>6,984,340</u>

**התחייבויות והון עצמי**

**הון עצמי**

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרנות הון  
עודפים  
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
התחייבויות בגין הטבות לעובדים  
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

**התחייבויות שוטפות**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחליות שוטפות של  
הלוואות לזמן ארוך  
חליות שוטפות של אגרות חוב  
חברות קשורות  
התחייבויות בגין מיסים שוטפים  
ספקים, זכאים ויתרות זכות  
סה"כ התחייבויות שוטפות  
סה"כ התחייבויות והון עצמי

אריאל גולדשטיין - משנה למנכ"ל  
ומנהל כספים ראשי

אבי ברזילי - מנכ"ל

איתן בר זאב - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי: 16 במאי 2019

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על הרווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2018 (*)	2018 (*)	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
51,021	12,814	13,027	<b>הכנסות</b>
32,252	7,012	8,024	הכנסות מהשכרת נכסים
(36,807)	(8,316)	(8,958)	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים (**)
46,466	11,510	12,093	הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים (**)
			רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
24,895	7,193	9,692	הכנסות מעבודות הקמה
(24,895)	(7,193)	(9,692)	הוצאות בגין עבודות הקמה
-	-	-	רווח גולמי מעבודות הקמה
46,466	11,510	12,093	<b>רווח גולמי</b>
10,639	-	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה, נטו
20,423	(1,069)	(1,372)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
(599)	(270)	(121)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,762)	(1,263)	(1,472)	הנהלה וכלליות
(1,963)	(1,308)	(193)	הוצאות אחרות
70,204	7,600	8,935	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(116,056)	(20,079)	(38,995)	הוצאות מימון
101,654	23,101	32,041	הכנסות מימון
(14,402)	3,022	(6,954)	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
55,802	10,622	1,981	<b>רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון נטו</b>
391,753	14,373	38,423	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
447,555	24,995	40,404	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(107,110)	-	(860)	מיסים על ההכנסה
340,445	24,995	39,544	<b>רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>

(\*) בעניין שינוי מתכונת ההצגה של דוח רווח והפסד - ראה ביאור א' (5).  
(\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור א' (6).

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שחסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שחסתיימה ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
340,445	24,995	39,544
3,463	12	946
-	-	(1,852)
121,369	151,944	(206,922)
124,832	151,956	(207,828)
465,277	176,951	(168,284)

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח כולל אחר

רווח בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס  
מימוש קרן הון בגין מכירת חברה מוחזקת  
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
340,445	24,995	39,544
(391,753)	(14,373)	(38,423)
107,110	-	860
38	6	182
14,402	(3,022)	6,954
(39)	(17)	(10)
(20,423)	1,069	1,372
(10,639)	-	-
(301,304)	(16,337)	(29,065)
1,884	(5,535)	(4,922)
1,407	348	(520)
(65)	1,377	(684)
231	-	-
3,457	(3,810)	(6,126)
42,598	4,848	4,353
(289,002)	(66,930)	(517,541)
(43,027)	(9,384)	(4,748)
(61)	-	(975)
(24,122)	(7,847)	(9,191)
(43,832)	1,122	504
(400,044)	(83,039)	(531,951)
266,000	-	-
11,159	3,678	51,812
(21,322)	(1,638)	(23,359)
321,541	-	495,272
(81,984)	(13,833)	(9,832)
(212,378)	(62,275)	(62,453)
28,735	13,628	(24,916)
311,751	(60,440)	426,524
(45,695)	(138,631)	(101,074)
228,005	228,005	181,268
(1,042)	76	(452)
181,268	89,450	79,742

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

הוצאות מיסים על הכנסה

פחת והפחתות

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

מיסי הכנסה ששולמו, נטו

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בלקוחות

שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות

שינוי בהטבות לעובדים

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

רכישת רכוש קבוע

השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך

(השקעות) פרעונות בפקדונות לזמן קצר, נטו

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים

הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה

ריבית ששולמה

פרעון אגרות חוב

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווה מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה



**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**מידע כספי נפרד נוסף**

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2018 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2019.

(2) הגדרות:

**החברה** - אפריקה ישראל נכסים בע"מ.

**חברה מוחזקת** - כהגדרתה בביאור 1.א. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 950 מיליון ש"ח, ובניכוי הלוואות מחברות בנות הגרעון בהון החוזר סולו הינו בסך של כ- 682 מיליון ש"ח. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

1. הארכת הסכמי מימון של הלוואות בסך של כ- 196 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים ומועד פרעונן חל בשניים עשר החודשים הקרובים והמרתם להלוואות לזמן ארוך.
2. החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה/קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל, ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות והחזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים. בנוגע לחתימת מסגרת של 180 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור ג. (2).
3. גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.

בהתאם לכך, הנהלת החברה צופה כי ביכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן.

(4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 4.א לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 למעט האמור בביאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים.

(5) שינוי מתכונת ההצגה של דוח רווח והפסד

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019 שינתה החברה את אופן הצגת דוח רווח והפסד של החברה לפי מהות ההכנסות וההוצאות עם פילוח רווח גולמי לפי סוגי הפעילות החברה. להערכת החברה, ההצגה של דוח רווח והפסד בהתאם למאפיינים אלו הינו מתאים להבנת עסקיה של החברה הפועלת במגוון רחב של שירותים ופעילויות, ולכן יספק מידע מהימן ורלוונטי יותר אודות תוצאות פעולותיה. במסגרת שינוי מתכונת ההצגה סווגו מחדש מספרי ההשוואה לתקופות קודמות על מנת להתאימם למתכונת ההצגה של מספרי תקופת דוח זה.

לשינוי לא הייתה השפעה על הרווח ולא על ההון של החברה.

(6) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בתקופת הדוח ביצעה החברה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בגין שירותים נלווים הניתנים לשוכרים (כגון חשמל, מים ושירותי ניהול שונים). בהתאם לכך, החברה הציגה מחדש את נתוני הכנסות אלה בדוחות רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. להתאמה זו לא הייתה השפעה על הרווח או על ההון של החברה.

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**מידע כספי נפרד נוסף**

א. כל ל י: (המשך)

**(6) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך)**

השפעת התיקון על דוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)			הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים, נטו הכנסות מאחזקת וניהול נכסים הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר	כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	4,555	(4,555)	-	1,304	(1,304)	
32,252	32,252	-	7,012	7,012	-	
(36,807)	(36,807)	-	(8,316)	(8,316)	-	

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח:

**(1)** בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 החברה העמידה הלוואות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 24.6 מיליון יורו (כ- 103 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 במרץ 2019 יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 354.7 מיליון אירו (כ- 1,447 מיליון ש"ח).

**(2)** החברה העמידה מספר הלוואות לחברת הבת אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ שמחזיקה בהסכם הזיכיון להקמת והפעלת משרד המשפטים בירושלים. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 5% וצמודות למדד המחירים לצרכן. ההלוואות ייפרעו מעודפי חברת הבת בהתאם להתקיימות התנאים בהסכם המימון של הפרוייקט עם גוף מוסדי. נכון ליום 31 במרץ 2019 יתרת ההלוואות הינן בסך של כ- 87 מיליון ש"ח.

**(2)** ביום 13 בינואר 2019 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 500 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 500 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') והריבית על אג"ח (סדרה ט'). נקבעה בשיעור של 4.2% לשנה, לא צמוד, שקלית. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.5%. האג"ח עומדות לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו בכל 15 במאי ו- 15 לנובמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 לפי החלוקה כדלקמן: א. 2.5% מיתרת הקרן בכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים בשנים 2019 ו- 2020. ב. 3% מיתרת הקרן בכל אחד מחמשת התשלומים הבאים (תשלום 5-9) בשנים 2021-2023 ו- ג. 75% מיתרת הקרן תשולם בתשלום העשירי והאחרון ביום 15 בנובמבר 2023.

ביום 5 בפברואר 2019 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap) להלן: "עסקת ההחלפה" של מלוא סכום הגיוס ברוטו, בסך 500,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 121,415 אלפי אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של 4.118 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 3.44% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 4.2% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ט').

אגרות החוב, יובטחו בשעבוד ראשון על בנייני המשרדים AFI Park 1-5 המצויים בעיר בוקרשט ברומניה (להלן: "בטוחות"), על מלוא הון המניות של חברות המחזיקות את בנייני המשרדים AFI Park 1-5 (להלן: "חברות הפרוייקט"), על כל זכויותיה של אפי אירופה לקבלת כספים המגיעים לה מכוח מניות חברות הפרוייקט. הכל כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט').

ביום 18 בפברואר 2019 הועברה יתרת תמורת ההנפקה לחברה לאחר שהתקיימו כל התנאים לשחרור יתרת ההנפקה כאמור בשטר הנאמנות. תמורת הגיוס שימשה, בין היתר, את חברות הפרוייקט לצורך פירעון מלא של יתרת ההלוואות הקיימות לטובת הבנקים ברומניה כנגד פרויקט AFI Park 1-5 בסך של כ- 67 מיליון אירו וכתוצאה מכך הוסרו כל השעבודים הקיימים לטובת הבנקים ברומניה.

החברה העמידה לחברת בת בבעלות מלאה של אפי אירופה את ההלוואה למימון מחדש של חברות הפרוייקט בסך של כ- 98 מיליון אירו (כ- 402 מיליון ש"ח). ההלוואה הינה באירו ונושאת ריבית בשיעור של כ- 3.6%. ההלוואה עומדת לפירעון בעשרה תשלומים חצי שנתיים לא שווים. יתרת ההלוואה לחברת הבת באירופה עומדת נכון ליום 31 במרץ 2019 על סך של כ- 98 מיליון אירו (כ- 400 מיליון ש"ח)

**אפריקה ישראל נכסים בע"מ**  
**מידע כספי נפרד נוסף**

**ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח: (המשך)**

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס חוב נטו לשווי בטוחות, שלא יעלה על שיעור של 75%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ג) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ד) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ה) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המיסים הנדחים).
- (ו) כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל-CAP שלא על בסיס מאוחד יעלה על 55% ו/או יחס החוב ל-CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

נכון ליום הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

**ג. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**

(1) בהמשך לאמור בביאור 7 ג. 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 בעניין צו מניעה ארעי שניתן לבקשת החברה בקשר עם עסקה למכירת החברות המחזיקות (בעקיפין) ביתרת ההחזקות במחצית היובל לריט 1 ולמשא ומתן שהתנהל בין החברה לבין ריט 1 בע"מ (להלן - "ריט 1") לגיבושה של פשרה בין הצדדים, ביום 8 באפריל 2019 התקשרו החברה, ריט 1 והשותפות המחזיקה ביתרת המניות במחצית היובל (להלן - "השותפות") ובעלי המניות בהן, בהסכם פשרה המבוסס על ההסכמות העקרוניות שדווחו במהלך חודש פברואר 2019. להלן עיקרי הסכם הפשרה:

ריט 1 תשלם לחברה סכום של כ- 25.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ואילו החברה תוותר על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות של החברה בקשר עם העסקה. עוד הוסכם שהחברה תרכוש אחוז אחד ממניות מחצית היובל מהשותפות תמורת 2.35 מיליון ש"ח כך שהחברה והשותפות יגיעו לאחזקות שוות ביניהן במחצית היובל. כמו כן, סוכם כי החברה תמשיך להעניק שירותי ניהול שוטפים למחצית היובל (בדומה לשירותים הניתנים על ידה כיום) למשך תקופה של 6 שנים נוספות.

הסכם הפשרה היה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב ואישורם של הגופים המממנים של מחצית היובל. הסכם הפשרה הושלם ב 1 במאי 2019 לאחר קבלת אישור המממנים להעברת השליטה. בעקבות השלמת העסקה החברה צפויה לרשום ברבעון שני 2019 רווח לפני מס בסך של 26 מיליון ש"ח.

(2) בחודש מאי 2019 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם מסגרת של 180 מיליון ש"ח לשנתיים כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט בניין משרדים קונקורד בבני ברק. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכה ההלוואה תישא ריבית על בסיס כפריים+ 1%. נכון לתאריך פרסום הדוח החברה לא ניצלה את המסגרת.